

Doc. CL
n. 2

RELAZIONE

SUI RISULTATI OTTENUTI IN CONSEGUENZA
DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE IN MATERIA
DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLO STATO

(ANNO 1998)

(Articolo 3, comma 96, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

**Presentato dal Ministro del tesoro,
del bilancio e della programmazione economica
(AMATO)**

—————
Comunicata alla Presidenza il 9 marzo 2000
—————

PAGINA BIANCA

INDICE

Riferimento normativo e ambito della relazione.	<i>Pag.</i>	5
Costituzione di una società di gestione di Fondi immobiliari pubblici	»	5
Attività rivolta all'attuazione della normativa sui fondi immobiliari (articolo 3, commi 86 e seguenti, della legge n. 662 del 1996)	»	6

PAGINA BIANCA

1) Riferimento normativo e ambito della relazione.

Ai sensi dell'art. 3 comma 96 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 "il Ministro del Tesoro presenta annualmente al Parlamento una relazione che illustri i risultati ottenuti in conseguenza dell'applicazione dei commi da 86 a 95" della stessa legge.

La relazione seguente riporta le attività intraprese dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica nel corso dell'anno 1998, in attuazione della legge n. 662/996.

Tali attività riguardano, principalmente, attività propedeutiche al lancio del primo Fondo con beni immobili pubblici e l'esame della relazione dell'advisor sui beni immobili dello Stato e approfondimento della normativa vigente sui Fondi immobiliari (art. 3 L. 23/12/1996 n. 662, commi 86 e seguenti).

2) Costituzione di una società di gestione di Fondi immobiliari pubblici.

Il 12 giugno 1998 è stata costituita una società di gestione di Fondi immobiliari pubblici FIMIT S.G.R. S.p.A., per il lancio del primo Fondo pubblico FONDO "ALPHA" relativo ai beni immobili non residenziali dell'INPDAP.

Il Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica ha coordinato tutte le attività necessarie alla costituzione della società, vigilando sulla redazione del suo Atto Costitutivo e dello Statuto nonché sulla predisposizione dei Patti Parasociali.

Alla predetta società hanno aderito il Mediocredito Centrale e l'INPDAP con partecipazioni rispettivamente del 60% e del 40%. Parallelamente l'INPDAP ha provveduto ad individuare un portafoglio iniziale di immobili aventi caratteristiche adatte al conferimento ad un Fondo immobiliare.

Il Tesoro ha stimolato l'avvio di trattative con Società di rilevanza internazionale e con una forte esperienza nel settore, al fine del loro coinvolgimento quali soci della sopracitata società.

Inoltre è stato fornito supporto al Mediocredito Centrale nelle attività necessarie a strutturare e rendere operativa la società di gestione e per la strutturazione finanziaria dell'operazione.

3) Attività rivolta all'attuazione della normativa sui Fondi immobiliari (art.3 commi 86 e segg. L. n. 662/96).

Il Ministero del Tesoro ha ricevuto in data 17 dicembre 1997 il primo elenco degli immobili individuati dalla commissione di cui al comma 88 dell'art.3 della legge 662/1996.

E' quindi iniziato il lavoro di analisi da parte degli advisors selezionati dal Tesoro per effettuare una valutazione preliminare della realizzabilità di un Fondo immobiliare con gli immobili inclusi nell'elenco. Tale lavoro si è concluso con una relazione predisposta dagli advisors dalla quale si evince che gli immobili dello Stato, oggetto di esame, possono essere suddivisi in tre categorie:

- 1) immobili potenzialmente interessanti per un Fondo basato sulla gestione ed alienazione degli immobili;
- 2) immobili potenzialmente interessanti per un Fondo basato sulla valorizzazione degli immobili;
- 3) immobili per i quali si richiedono ulteriori approfondimenti.

Dalla predetta relazione si rileva, a livello generale, il parere favorevole in merito all'utilizzo dei Fondi immobiliari quale strumento per la dismissione degli immobili, in quanto, attraverso i "Fondi" si amplia fortemente la componente finanziaria del mercato immobiliare e diviene possibile convogliare risparmi finanziari verso questo tipo di investimento. Tuttavia sono emerse alcune perplessità in relazione all'utilizzo effettivo degli immobili in questione per la costituzione di uno o più Fondi immobiliari. Tali perplessità sono dovute alle particolari e complesse difficoltà nel reperimento della documentazione tecnica necessaria per realizzare l'apporto, alla scarsa redditività di parte degli immobili in questione ed ai cospicui investimenti necessari per completare significativi progetti di valorizzazione.

Inoltre il Dipartimento del Tesoro ha avviato l'esame delle problematiche relative ai fondi immobiliari generate dalla introduzione del Testo Unico n.58/1998 delle disposizioni dei mercati finanziari relativamente ai fondi immobiliari pubblici.

Insieme al Ministero delle finanze è stata poi avviata l'analisi di eventuali cambiamenti del quadro fiscale atti a rendere più appetibile il collocamento delle quote di Fondi immobiliari.

E' stato inoltre condotto un esame complessivo della normativa vigente al fine di proporre le modifiche necessarie per favorire lo sviluppo dei Fondi immobiliari. Tale studio si è concretizzato in proposte di modifica della normativa vigente da introdurre attraverso la legge finanziaria 1999, in particolare prevedendo, in alternativa al conferimento in Fondi immobiliari, la vendita diretta degli immobili o il loro conferimento a società per azioni anche appositamente costituite.

PAGINA BIANCA